

TEMAT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELOORODZINNY
ADRES	STRASZYN , ul. Spacerowa 13
DZIAŁKA, JEDNOSTKA I OBRĘB	dz. nr 76/15 , obręb Straszyn
KATEGORIA	XIII
INWESTOR	Gmina Pruszcz Gdański, 83-000 Pruszcz Gd.,ul. Wojska Polskiego 30
FAZA	Inwentaryzacja budowlana

<i>(branża , funkcja)</i>	<i>(Imię , nazwisko , nr uprawnień)</i>	<i>(podpis)</i>
ARCHITEKTURA projektant	mgr inż. arch. Aleksandra Arentowicz- Żochowska upr.bud:5975/Gd/94 w specjalności architektonicznej b.o.	
ARCHITEKTURA opracowanie	inż. Angelika Lipińska	
ARCHITEKTURA opracowanie	inż. Wojciech Żochowski	
KONSTRUKCJA projektant	mgr inż. Andrzej Gorzkowski upr. Nr 6100/Gd/94	
BRANŻA SANITARNA projektant	Inż. Jan Butkiewicz upr. Nr 2742/Gd/86	

grudzień 2017

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Uprawnienia projektantów
2. Opis techniczny do inwentaryzacji architektonicznej wraz ze zdjęciami
3. Zestawienie rysunków :

• rys.nr 0	- SCHEMAT SYTUACYJNY	1:500
• rys.nr 1	- INWENTARYZACJA - RZUT PARTERU	1:50
• rys. nr 2	- INWENTARYZACJA – RZUT I PIĘTRA	1:50
• rys. nr 3	- INWENTARYZACJA - RZUT II PIĘTRA	1:50
• rys. nr 4	- INWENTARYZACJA - RZUT III PIĘTRA	1:50
• rys. nr 5	- INWENTARYZACJA - RZUT DACHU	1:50
• rys. nr 6	- INWENTARYZACJA - PRZEKROJE A-A , B-B	1:50
• rys. nr 7	- INWENTARYZACJA - ELEW. FRONTOWA PŁD-WSCH	1:100
• rys. nr 8	- INWENTARYZACJA - ELEWACJA TYLNA PŁN-ZACH	1:100
• rys. nr 9	- INWENTARYZACJA - ELEWACJE PŁN-WSCH I PŁD-ZACH	1:100

OPIS TECHNICZNY

DO INWENTARYZACJI ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
w Straszynie przy ulicy Spacerowej 13, dz. nr 76/15



Widok budynku od frontu



Widok budynku od strony południowo-zachodniej

1. Dane ogólne :

- 1.1. Inwestor – Gmina Pruszcz Gdański, 83-010 Straszyn, ul. Spacerowa 76/15
- 1.2. Obiekt – budynek mieszkalny wielorodzinny
- 1.3. Lokalizacja – Straszyn, ul. Spacerowa 13
- 1.4. Temat – Inwentaryzacja architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego
- 1.5. Branża – Architektura

2. Podstawa opracowania :

- 2.1. Umowa nr IR.RB.032.24.2017/308 z dnia 10.11.2017
- 2.2. Pomiary inwentaryzacyjne budynku
- 2.3. Dokumentacja wielobranżowa z roku 1971.

3. Rys historyczny budynku:

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny został wybudowany w latach 70-tych XX wieku jako budynek administracyjno-socjalny dla wieloobiektowego Zakładu Robót Hydrotechnicznych i Budowlanych (ZRHIB) w Straszynie.

Znajdowały się w nim pomieszczenia biurowe , stołówka z zapleczem kuchennym oraz czytelnia.

W latach 90-tych całe przedsiębiorstwo ZRHIB zostało objęte prywatyzacją i teren podzielony na działki pod poszczególnymi obiektami. Pod przedmiotowym budynkiem administracyjno-socjalnym wytyczono działkę nr 76/15, a w roku 1996 budynek uzyskał Decyzję orzekającą zmianę sposobu użytkowania na mieszkania rotacyjne (w załączeniu Decyzja nr BA-712/236/95/96 z dnia 23.09.1996 roku) i od tamtego czasu został zaklasyfikowany jako budynek mieszkalny wielorodzinny,

choć przejściowo w niektórych pomieszczeniach znajdowały się pomieszczenia o innym przeznaczeniu (świetlica gminna, biblioteka gminna, radiowęzeł).

Obecnie budynek jest użytkowany wyłącznie jako budynek wielorodzinny . Oprócz pomieszczeń technicznych znajdujących się na parterze takich jak kotłownia i tzw rozdzielnia . Również na parterze znajdują się dwa lokale mieszkalne , dostępne bezpośrednio z zewnątrz budynku , będące prywatną własnością.

Pomieszczenia dawnej biblioteki , świetlicy oraz radiowęzła aktualnie są nieużywane.

4. Lokalizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego :

Przedmiotowy budynek stoi na działce nr 76/15 całkowicie pokrywającej się z jego powierzchnią zabudowy. Od strony północno-wschodniej działka graniczy z niezabudowaną działką nr 1846/2. Od strony południowo-wschodniej graniczy z niezabudowanymi działkami: 1846/2 , 76/10 , 76/11 oraz 76/12. Od strony południowo-zachodniej graniczy z niezabudowanymi działkami nr 76/13 oraz zabudową działką nr 76/9. A od strony północno-zachodniej graniczy z zabudowaną działką nr 76/9 oraz niezabudowaną działką nr 1846/1

5. Architektura budynku :

Przedmiotowy budynek jest niepodpiwniczony , z czterema kondygnacjami naziemnymi na rzucie wydłużonego prostokąta, przekryty jednospadowym , prawie płaskim dachem. W części frontowej elewacji na poziomie I piętra znajduje się wysunięcie fragmentu przeszklonej kubatury , która pierwotnie stanowiła salę jadalni , a do niedawna świetlicę gminną. Na tej wysuniętej kubaturze na poziomie II piętra znajduje się długi balkon dostępny dla kilku lokali mieszkalnych.

Na elewacjach panuje rytm powtarzalnych okien. Wejście główne do budynku znajduje się przy prawym narożniku , drugie od lewego szczytu budynku.

W poziomie przyziemia istnieje kilka dodatkowych wejść do budynku: trzy w elewacji frontowej (w tym dwa wejścia do lokali, dla których wnioskuje się o wydanie zaświadczenia o samodzielności) , jedno w lewej ścianie szczytowej prowadzące do drugiej klatki schodowej , jedno w prawej ścianie szczytowej (wejście do kotłowni gazowej) oraz jedno z tyłu budynku (wejście do tzw rozdzielni). Z tyłu budynku stoi przyklejony jednokondygnacyjny budynek (dawnego budynku produkcyjnego).

6. Rozwiązania funkcjonalne w budynku :

Układ funkcjonalny na poziomie parteru jest rozczłonkowany, można wejść do środka siedmioma wejściami: dwa prowadzą na wyższe kondygnacje i znajdują się na dwóch krańcach budynku. Trzy znajdują się w elewacji głównej i prowadzą do wyznaczonych pomieszczeń parteru. Jedno znajduje się w prawej ścianie

szczytowej i prowadzi do kotłowni gazowej, a z tyłu budynku znajdują się drzwi prowadzące do tzw rozdzielni.

Założenie funkcjonalnego I , II oraz III piętra to długie korytarze na osi podłużnej budynku z pomieszczeniami po obu ich stronach ,zakończone dwiema różnymi klatkami schodowymi : jedna jest trzybiegowa , druga dwubiegowa.

Na każdej kondygnacji II i III pietra istnieje wspólna kuchnia oraz tzw zbiorowe łazienki , osobno dla mężczyzn , osobno dla kobiet.

Na pierwszej kondygnacji w znajdują się dwa duże pomieszczenia do niedawna używane jako świetlica i biblioteka gminna. Dziś oba pomieszczenia są nie użytkowane.

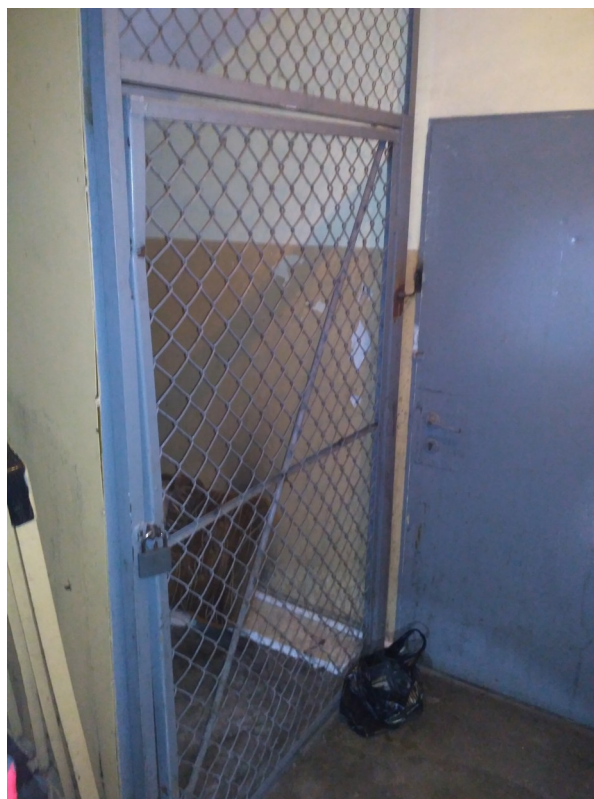


Rozdzielnia na parterze

Kotłownia gazowa na parterze



Wejście do klatki dwubiegowej



Schówek pod klatką dwubiegową



Dawna świetlica na I piętrze



Dawna biblioteka na I piętrze



DSawne studio Radio Toksyne na 1 piętrze



Korytarz przy dwubiegowej klatce schodowej na 1 piętrze



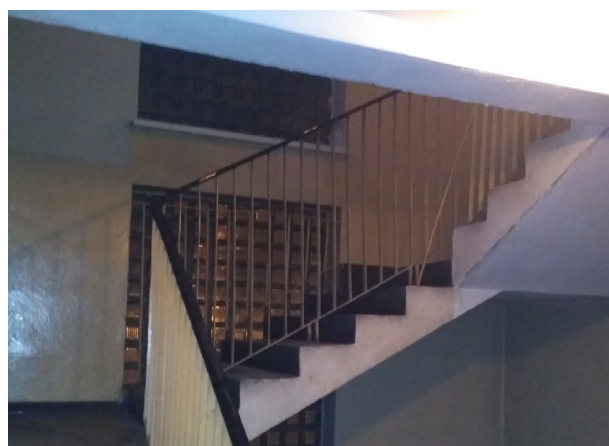
Widok na trzybiegową klatkę schodową z 2 piętra



Lazienka męska na 2 piętrze



Łazienka męska na 2 piętrze



Widok na klatkę schodową z 2 piętra



Widok na wylaz dachowy z 3 piętra



Widok na klatkę schodową z 3 piętra



Korytarz na 3 piętrze



Kuchnia na 3 piętrze



Widok na trzybiegową klatkę schodową z 3 piętra

7. Konstrukcja budynku (wg dokumentacji z roku 1971)

Budynek jest niepodpiwniczony , cztero-kondygnacyjny.

Konstrukcja mieszana murowana i żelbetowa.

Układ podłużny oparty na murach 6,0 m i 4,8 m.

Stropodach – DZ-3 ułożone w spadku.

Stropy – DZ-3 ułożone na murach zewnętrznych i ścianie wewnętrznej.

Ściany zewnętrzne – cegła kratówka

Ściany wewnętrzne – cegła dziurawka

Klatki schodowe – żelbetowe

8. Ocena stanu technicznego przedmiotowego budynku:

Opis do stanu konstrukcji budynku znajduje się w dalszej części opracowania.

Stan wykończenia budynku zarówno od zewnątrz jak i wewnątrz nosi znamiona robót wykonanych w latach 70-tych, jedynie pomieszczenia kotłowni , rozdzielni , pomieszczenia dawnej biblioteki , świetlicy oraz niektórych lokali mieszkalnych zawierają ślady późniejszych z lat 90-tych prac remontowych.

Cały budynek wymaga gruntownego remontu.

9. Instalacje wewnętrzne:

9.1. Kanalizacja sanitarna – budynek jest wyposażony w instalacje sanitarne , 6 pionów KS obsługuje łazienki i kuchnie (szczegóły w opracowaniu branżowym)

9.2. Elektryczna (w inwentaryzacji budowlanej zaznaczono kolorem czerwonym istniejące skrzynki energetyczne – główna skrzynka znajduje się z lewej strony głównego wejścia do budynku , a na piętrach po dwie skrzynki na każdym piętrze

9.3. ogrzewanie budynku – cały budynek jest ogrzewany dzięki grzejnikom, źródło ciepła - kotłownia gazowa znajdująca się na parterze budynku od strony północno-wschodniej (zgodnie z opracowaniem branżowym)

9.4. ciepła woda - źródło ciepłej wody - kotłownia gazowa znajdująca się na parterze budynku od strony północno-wschodniej (zgodnie z opracowaniem branżowym)

9.5. Wentylacja grawitacyjna - w opracowaniu naniesiono wszystkie widoczne istniejące kratki wentylacji grawitacyjnej , na dachu istnieją 4 urządzenia wspomagające mechaniczny wyciąg powietrza ponad dach

9.5. Wodna (zgodnie z opracowaniem branżowym)

10. Odprowadzenie wód opadowych:

Na budynku znajdują się dwie rury spustowe ze stali ocynkowanej na skrajach budynku od strony tylnej , które są połączone z istniejącą kanalizacją deszczową przy budynku.

11. Stolarka okienna i drzwiowa:

11.1. Okna – drewniane, zespolone oraz niektóre PCV – okna nie spełniają wymagań dotyczących współczynnika przenikania ciepła

11.2. Drzwi wewnętrzne płycinowe oraz drewniane , a drzwi zewnętrzne - stalowe (nie spełniają wymagań dotyczących współczynnika przenikania ciepła)

11.3. Pustaki szklane – na całej wysokości trzybiegowej klatki schodowej znajdują się 4 otwory okienne wypełnione pustakami szklanymi , podobnie w kotłowni znajduje się 1 otwór wypełniony pustakami szklanymi. Stan pustaków wymaga wymiany

12. Materiały wykończeniowe zewnętrzne:

12.1. Dach – na dachu znajduje się papa

12.2. Schody zewnętrzne prowadzące bezpośrednio do pomieszczeń na 1 piętrze – konstrukcja stalowa , szkieletowa ,ze stopniami betonowymi , zadaszenie spocznika na 1 piętrze z poliwęglanu jeno-komorowego – stan techniczny konstrukcji - do wymiany

12.3. Ściany – tynki cem-wapienne – do renowacji

12.4. Rynny i rury spustowe – blacha cynkowana – do wymiany

13. Materiały wykończeniowe wewnętrzne :

13.1. Podłogi – posadzki betonowe tzw lastriko , PCV – w ramach remontu do wymiany

13.2. Ściany – tynki , farba olejna – w renowacji

13.3. Sufity – tynki – w ramach remontu do renowacji

13.4. Balustrady schodów – stalowe – w ramach remontu do wymiany

13.5. Przeszklenia – pustaki szklane – w ramach remontu do wymiany

14. Dane liczbowe :

POWIERZCHNIA	PARTERU	= 329,38 m2
POWIERZCHNIA	I PIĘTRA	= 359,64 m2
POWIERZCHNIA	II PIĘTRA	= 341,11 m2
POWIERZCHNIA	III PIĘTRA	= 329,08 m2
<hr/>		
CAŁKOWITA POW. UŻYTKOWA		
BUDYNKU		= 1 359,21 m2
POWIERZCHNIA ZABUDOWY		
BUDYNKU		= 414,28 m2
KUBATURA	BUDYNKU	= 5 356,64 m3

15. Zestawienie pomieszczeń :

RZUT PARTERU

LOKAL nr 1

0.1/1	Wiatrołap
2,62m ²	gres
0.2/1	Kuchnia
19,39m ²	gres
0.3/1	Spizarnia
1,10m ²	gres
0.4/1	Sypialnia
8,38m ²	pcv
0.5/1	Przedpokój
3,10m ²	gres
0.6/1	Łazienka
5,43m ²	gres
0.7/1	Sypialnia
20,73m ²	pcv

LOKAL nr 2

0.1/2	Kuchnia
17,13m ²	gres
0.2/2	WC
2,13m ²	gres
0.3/2	Sypialnia
15,06m ²	pcv
0.4/2	Salon
22,63m ²	pcv
0.5/2	Łazienka
4,23m ²	gres

0.1	Przedsionek
5,54m ²	lastriko
0.2	Korytarz+kl.schod.
17,36m ²	lastriko
0.3	Pokój
41,01m ²	p.betonowa
0.4	Wiatrołap
4,62m ²	p.betonowa
0.5	Pokój
16,20m ²	p.betonowa
0.6	Schówek
1,77m ²	lastriko

0.7	Kl.schodowa
9,23m ²	lastriko
0.8	Pokój
26,37m ²	p.betonowa
0.9	Przedpokój
11,79m ²	p.betonowa
0.10	P.godsp.
7,81m ²	p.betonowa
0.11	WC
1,29m ²	gres
0.12	WC
2,02m ²	gres

0.13	WC
2,82m ²	gres
0.14	WC
2,07m ²	gres
0.15	Korytarz
32,97m ²	p.betonowa
0.16	Rozdzielnia
6,87m ²	gres
0.17	Biuro
7,06m ²	pcv
0.18	Kotłownia gaz
10,65m ²	gres

RZUT I PIĘTRA

1.1	Kl.schodowa
21,98m ²	lastriko
1.2	Pow.przybliżona
25,75m ²	
1.3	Świetlica
58,80m ²	pcv
1.4	Biblioteka
21,23m ²	pcv
1.5	Biblioteka
23,37m ²	pcv
1.6	WC
1,31m ²	pcv
1.7	Pokój
6,19m ²	pcv

1.8	WC
1,61m ²	pcv
1.9	WC
1,12m ²	gres
1.10	Łazienka
9,71m ²	gres
1.11	Radiostacja
10,84m ²	pcv
1.12	Radiostacja
11,22m ²	pcv
1.13	Kl.schodowa
14,24m ²	lastriko
1.14	Pokój
25,49m ²	pcv

1.15	Pow.przybliżona
55,28m ²	
1.16	Pow.przybliżona
21,89m ²	
1.17	Korytarz
11,47m ²	p.betonowa
1.18	WC
1,51m ²	gres
1.19	WC
2,37m ²	gres
1.20	WC
3,00m ²	gres
1.21	WC
2,10m ²	gres

1.22	Korytarz
6,99m ²	pcv
1.23	Łazienka
2,28m ²	gres
1.24	Salon
19,98m ²	pcv

RZUT II PIĘTRA

2.1	Kl.schod.+korytarz
66,39m ²	lastriko
2.2	Łazienka
3,56m ²	gres
2.3	Pokój
18,87m ²	pcv
2.4	Pokój
11,96m ²	pcv
2.5	Pokój
14,22m ²	pcv
2.6	Pokój
11,89m ²	pcv
2.7	Pokój
21,35m ²	pcv

2.8	Pokój
10,72m ²	pcv
2.9	Pokój
12,39m ²	pcv
2.10	Pokój
11,60m ²	pcv
2.11	Pokój
23,55m ²	pcv
2.12	Pokój
13,04m ²	pcv
2.13	Kl.schodowa
14,24m ²	gres
2.14	Pokój
7,66m ²	pcv

2.15	Pokój
8,63m ²	pcv
2.15a	Pow.przybliżona
18,32m ²	
2.16	Pokój
8,52m ²	pcv
2.16a	Pow.przybliżona
27,48m ²	
2.17	Kuchnia
9,81m ²	gres
2.18	Łazienka męska
11,16m ²	gres
2.19	Łazienka damska
15,75m ²	gres

RZUT III PIĘTRA

3.1	Kl.schod.+Korytarz
61,25m ²	p.betonowa
3.2	Pokój
12,34m ²	pcv
3.3	Pokój
23,59m ²	pcv
3.4	Pokój
11,59m ²	pcv
3.5	Pokój
11,84m ²	pcv
3.6	Pokój
10,79m ²	pcv
3.7	Pokój
11,50m ²	pcv
3.8	Pokój
10,87m ²	pcv

3.9	Pokój
12,80m ²	pcv
3.10	Pokój
10,85m ²	pcv
3.11	Pokój
13,56m ²	pcv
3.12	Pokój
11,79m ²	pcv
3.13	Pokój
10,84m ²	pcv
3.14	Kl.schodowa
9,4m ²	p.betonowa
3.15	Pokój
16,21m ²	pcv
3.16	Pokój
8,84m ²	pcv

3.17	Pokój
9,31m ²	pcv
3.18	Pokój
8,64m ²	pcv
3.19	Pokój
17,77m ²	pcv
3.20	Pokój
8,70m ²	pcv
3.21	Kuchnia
9,61m ²	gres
3.22	Łazienka męska
11,22m ²	gres
3.23	Łazienka damska
15,77m ²	gres

Opracowała

mgr inż. arch. Aleksandra Arentowicz – Żochowska
Pomorska Okręgowa Izba Architektów – nr PO-0048